

SUMÁRIO

Parte I — DIREITO DAS COISAS

1. Introdução ao direito das coisas	17
1.1. Conceito e alcance	17
1.2. Direitos reais e direitos pessoais	19
1.3. Constituição e transmissão dos direitos reais	21
1.4. Características dos direitos reais	23
1.5. Classificação dos direitos reais	25
1.6. Situações peculiares	25
2. Da posse	28
2.1. Introdução ao estudo do tema	28
2.1.1. Conceito e teorias	28
2.1.2. Fundamento da posse	29
2.1.3. Natureza jurídica da posse	30
2.1.4. Objeto da posse	31
2.1.5. Posse e detenção	33
2.2. Da classificação da posse	38
2.2.1. Posse direta e posse indireta	38
2.2.2. Posse justa e posse injusta	39
2.2.3. Posse de boa-fé e posse de má-fé	40
2.2.4. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	41
2.2.5. Posse nova e posse velha	42
2.2.6. Composse	43
2.3. Da aquisição da posse	44
2.3.1. Pressupostos da aquisição	44
2.3.2. Modos de aquisição da posse	45
2.3.2.1. Caracterização dos modos aquisitivos	45
2.3.2.2. Principais modos originários	47
2.3.2.2.1. Apreensão da coisa	47
2.3.2.2.2. Exercício do direito	48
2.3.2.2.3. Disposição da coisa ou do direito	48
2.3.2.3. Tradição como modo derivado	49
2.3.2.4. Posição jurídica do sucessor	51

2.4. Agentes da aquisição	52
2.5. Da perda da posse	54
2.5.1. Configuração da perda	54
2.5.2. Principais modos de perda	55
2.5.2.1. Abandono e renúncia	55
2.5.2.2. Tradição	56
2.5.2.3. Perda ou destruição da coisa	57
2.5.2.4. Coisa posta fora do comércio	58
2.5.2.5. Posse de outrem	58
2.5.2.6. Perda da posse dos direitos	59
2.5.2.7. Reivindicação de coisas móveis e de títulos	59
2.5.2.8. Perda da posse por quem não presenciou o esbulho	61
2.6. Dos efeitos da posse	62
2.6.1. Considerações iniciais	62
2.6.2. Proteção possessória	63
2.6.2.1. Interdito proibitório	64
2.6.2.2. Ação de manutenção de posse	66
2.6.2.3. Ação de reintegração de posse	68
2.6.2.4. Ação de imissão de posse	69
2.6.2.5. Embargos de terceiro	71
2.6.2.6. Nunciação de obra nova	72
2.6.2.7. Normas de aplicação comum à tutela da posse	74
2.6.2.8. Princípio da fungibilidade das ações possessórias	77
2.6.3. Legítima defesa da posse e desforço imediato	78
2.6.4. Aquisição da propriedade por usucapião	80
2.6.5. Indenização e retenção por benfeitorias e acessões	80
2.6.5.1. Conceito e classificação das benfeitorias	80
2.6.5.2. Cabimento da indenização	82
2.6.6. Cabimento da retenção	86
3. Percepção dos frutos	88
3.1. Conceito e classificação	88
3.2. Direito do possuidor sobre os frutos	89
3.3. Responsabilidade por deterioração ou perda da coisa	92
4. Dos direitos reais tipificados	94
4.1. Considerações gerais	94
4.2. Elenco dos direitos reais	94

5. Da propriedade	96
5.1. Da propriedade em geral	96
5.1.1. Conceito	96
5.1.2. Características da propriedade	97
5.1.3. Elementos constitutivos	98
5.1.4. Função social da propriedade	99
5.1.5. Restrições ao direito de propriedade	103
5.1.6. Da descoberta	106
5.2. Da aquisição da propriedade imóvel	108
5.2.1. Modos de aquisição	108
5.2.2. Aquisição originária e aquisição derivada	109
5.2.3. Aquisição a título singular e a título universal	110
5.3. Do usucapião	111
5.3.1. Considerações gerais	111
5.3.2. Objeto do usucapião	113
5.3.3. Requisitos de usucapião	114
5.3.3.1. Posse	115
5.3.3.2. Tempo de duração da posse	119
5.3.3.4. Justo título	120
5.3.3.5. Boa-fé	122
5.4. Modalidades de usucapião	123
5.4.1. Usucapião extraordinário	124
5.4.2. Usucapião ordinário	125
5.4.3. Usucapião especial constitucional urbano	126
5.4.4. Usucapião especial constitucional rural	129
5.4.5. Usucapião individual do Estatuto da Cidade	130
5.4.6. Usucapião coletivo do Estatuto da Cidade	131
5.5. Considerações processuais	133
6. Da aquisição pelo registro do título	135
6.1. Importância do registro	135
6.2. Presunção de titularidade	136
6.3. Outras consequências do registro	138
6.4. Eficácia do registro	140
6.5. Retificação ou anulação do registro	141
7. Da aquisição por acessão	142
7.1. Conceito e características	142
7.2. Acessões naturais ou físicas	143
7.2.1. Das ilhas	143
7.2.2. Da aluvião	144

7.2.3. Da avulsão	145
7.2.4. Do álveo abandonado	146
7.3. Acessões artificiais ou industriais	147
7.3.1. Das construções e plantações	147
8. Da aquisição da propriedade móvel	153
8.1. Observações preliminares	153
8.2. Do usucapião	153
8.3. Da ocupação	155
8.4. Do achado do tesouro	156
8.5. Da tradição	157
8.6. Da especificação	161
8.7. Da confusão, da comistão e da adjunção	163
9. Da perda da propriedade	165
9.1. Identificação das causas de perda	165
9.2. Classificação das causas de perda	166
9.3. Exame individualizado das causas	167
9.3.1. Alienação	167
9.3.2. Renúncia	167
9.3.3. Abandono	168
9.3.4. Perecimento da coisa	169
9.3.5. Desapropriação	170
9.3.5.1. Conceito e pressupostos	170
9.3.5.2. Objeto da desapropriação	172
9.3.5.3. Hipóteses de incidência	172
9.3.5.4. Partes e processo	173
9.3.5.5. Retrocessão	175

Parte II — DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

1. Introdução ao estudo do tema	179
1.1. Conceito e delineamento geral	179
1.2. Natureza jurídica das relações	180
1.3. Uso anormal da propriedade	181
1.3.1. Colocação do tema	181
1.3.2. Direito de ação contra interferências	182
1.3.3. Outras soluções previstas na lei	184
1.3.4. Anterioridade da ocupação	185
1.4. Das árvores limítrofes	186

1.5. Da passagem forçada	188
1.6. Da passagem de cabos e tubulações	191
1.7. Das águas	192
1.7.1. Disciplina da matéria	192
1.7.2. Escoamento das águas	193
1.7.3. Poluição das águas	195
1.7.4. Possibilidade de represamento	195
1.7.5. Construção de aquedutos	196
1.8. Dos limites entre prédios e do direito de tapagem	199
1.9. Do direito de construir	202
1.9.1. Configuração e limitações	202
1.9.2. Despejo de águas	204
1.9.3. Resguardo da privacidade e da intimidade	205
1.9.4. Construção e utilização de paredes divisórias	208
1.9.5. Proteção ao suprimento de água	211
1.9.6. Acesso ao imóvel vizinho	212

Parte III — DO CONDOMÍNIO

1. Do condomínio geral	217
1.1. Conceito	217
1.2. Classificação do condomínio	218
1.3. Do condomínio voluntário	220
1.3.1. Considerações preliminares	220
1.3.2. Direitos básicos dos condôminos	220
1.3.3. Concurso nas despesas e ônus	222
1.3.4. Responsabilidade por frutos e danos	225
1.3.5. Divisão da coisa comum	226
1.3.6. Venda da coisa indivisível	228
1.3.7. Administração do condomínio	229
1.4. Do condomínio necessário	231
2. Do condomínio edilício	234
2.1. Origem e disciplina	234
2.2. Caracterização e natureza jurídica	235
2.3. Instituição e constituição do condomínio	238
2.4. Direitos dos condôminos	241
2.5. Deveres dos condôminos	244
2.6. Penalização dos infratores	248
2.7. Realização de obras no condomínio	250

2.8. Administração do condomínio edifício	254
2.8.1. Eleição e atribuições do síndico	254
2.8.2. Destituição do síndico	257
2.8.3. Realização de assembléias	257
2.8.4. Alteração da convenção	258
2.8.5. <i>Quorum</i> e deliberação	259
2.9. Da extinção do condomínio	260

Parte IV — DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL E DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

1. Da propriedade resolúvel	265
1.1. Conceito e natureza jurídica	265
1.2. Resolução por causa expressa no título	266
1.3. Resolução por causa superveniente	267
2. Da propriedade fiduciária	269
2.1. Conceito e características	269
2.2. Constituição da propriedade fiduciária	271
2.3. Condição jurídica do depositário	273
2.4. Nulidade do pacto comissório	275
2.5. Venda da coisa por inadimplemento	276
2.6. Aplicação de outras normas codificadas	278

Parte V — DOS DIREITOS REAIS EM ESPÉCIE

1. Da superfície	283
1.1. Conceito e características	283
1.2. Constituição da superfície	285
1.3. Transmissão da superfície	286
1.4. Extinção da superfície	289
2. Das servidões	291
2.1. Conceito e características	291
2.2. Classificação das servidões	292
2.3. Constituição das servidões	293
2.3.1. Negócio jurídico <i>inter vivos</i>	295
2.3.2. Sucessão <i>causa mortis</i>	295
2.3.3. Constituição por sentença	296
2.3.4. Constituição por usucapião	297
2.3.5. Destinação do proprietário	298
2.4. Execução de obras nas servidões	299
2.5. Exercício das servidões	301



2.6. Indivisibilidade das servidões	305
2.7. Extinção das servidões	306
3. Do usufruto	309
3.1. Conceito e objeto	309
3.2. Classificação do usufruto	311
3.3. Espécies diferenciadas de usufruto	312
3.3.1. Usufruto impróprio	312
3.3.2. Usufruto de florestas e de recursos minerais	313
3.3.3. Usufruto de universalidade ou de quota-parte	314
3.3.4. Usufruto de rebanho	315
3.3.5. Usufruto de títulos de crédito	316
3.4. Constituição do usufruto	317
3.5. Inalienabilidade do direito real	318
3.6. Direitos do usufrutuário	320
3.7. Deveres do usufrutuário	323
3.7.1. Deveres que antecedem o usufruto	324
3.7.2. Deveres contemporâneos ao usufruto	325
3.7.3. Deveres subseqüentes ao usufruto	330
3.8. Extinção do usufruto	331
4. Do uso	335
4.1. Conceito e características	335
4.2. Constituição do direito real de uso	336
4.3. Objeto do direito real de uso	337
4.4. Extensão do direito do usuário	338
5. Da habitação	340
5.1. Conceito e características	340
5.2. Particularidades do direito real	341
5.3. Exercício por diversos beneficiários	342
6. Da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso	343
6.1. Considerações gerais.....	343
6.2. Concessão de uso especial para fins de moradia.....	344
6.3. Concessão de direito real de uso	346
7. Do direito do promitente comprador	348
7.1. Conceito e requisitos	348
7.2. Breve apanhado sobre o instituto	349

7.3. Repercussões do direito real	351
7.4. Particularidades da adjudicação compulsória	352
8. Dos direitos reais de garantia	354
8.1. Considerações preliminares	354
8.2. Espécies e características	355
8.3. Legitimidade para dar em garantia real	357
8.4. Objeto da garantia real	359
8.5. Aspectos formais da constituição	361
8.6. Indivisibilidade do direito real	362
8.7. Direito de excutir	364
8.8. Vencimento antecipado da dívida	365
8.9. Outorga de garantia real por terceiro	368
8.10. Insubsistência da cláusula comissória	369
8.11. Responsabilidade pelo saldo da dívida	370
9. Do penhor	371
9.1. Conceito e características	371
9.2. Aspectos formais da constituição	372
9.3. Direitos do credor pignoratício	373
9.4. Deveres do credor pignoratício	376
9.5. Direitos e deveres do devedor pignoratício	379
9.6. Do penhor rural	379
9.6.1. Bipartição do penhor rural	379
9.6.2. Do penhor agrícola	382
9.6.3. Do penhor pecuário	384
9.7. Do penhor industrial e mercantil	386
9.8. Do penhor de direitos e títulos de crédito	388
9.9. Do penhor de veículos	395
9.10. Do penhor legal	398
9.11. Extinção do penhor	401
10. Da hipoteca	405
10.1. Conceito e características	405
10.2. Objeto da hipoteca	406
10.3. Obrigações passíveis de garantia	411
10.4. Legitimidade para hipotecar	413
10.5. Pluralidade de hipotecas	414
10.6. Remição da hipoteca	416
10.7. Abandono do imóvel pelo adquirente	420



10.8. Perempção da hipoteca	422
10.9. Desmembramento do ônus	423
10.10. Da hipoteca legal	424
10.11. Da hipoteca de vias férreas	428
10.12. Registro da hipoteca	429
10.13. Extinção da hipoteca	733
11. Da anticrese	437
11.1. Conceito e características	437
11.2. Direitos e deveres do credor	439
11.3. Consequências da seqüela	441
11.4. Extinção da anticrese	442
Bibliografia	445